

Referat af ekstraordinær generalforsamling i  
andelsboligforeningen Gullfoss

tirsdag, den 30. oktober 2007 kl. 19:00

på Skolen på Islands Brygge, i den gamle skolebygning, Artillerivej 57, 2300 København S

---

Dagsorden for generalforsamling:

1) Valg af dirigent

2) Bestyrelsen foreslår præcisering af vedtægternes § 6 om muligheden for dispensation af helbredsmæssige årsager og ved skilsmissebørn (forslag vedlagt).

3) Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes § 6, stk. 3, pkt. a), mht. tydeliggørelse af den eksterne bytteret (forslag vedlagt).

4) Ændring af vedtægterne mht. grænse for sammenlægning på 150 kvm.

5) Ændring af vedtægterne mht. stop for opskrivning til sammenlægning i stuen, 1. og 2. sal.

6) Bestyrelsen har besluttet at ekskludere [redacted], Halfdangsgade 32, 3. sal, for grov og gentagen overtrædelse af vedtægternes § 2, stk. 3, § 9 og § 11, stk. 1, jf. § 8 og § 13:

- [redacted] har drevet hotel-lignende erhvervsvirksomhed uden godkendelse.
- [redacted] har udlejet værelser uden tilstrækkelig orientering af bestyrelsen.
- [redacted] har foretaget fremleje uden bestyrelsens godkendelse.
- [redacted] har ikke overholdt sin bopælspligt.
- [redacted] har ønsket bestyrelsens beslutning indbragt for generalforsamlingen, ligesom dele af eksklusionsgrundlaget kræver generalforsamlingens tilslutning.

7) Bestyrelsen har besluttet at ekskludere [redacted], Leifsgade 19, st. tv., der ikke bebor ejendommen.

8) Bestyrelsen har besluttet at ekskludere [redacted], Artillerivej 70, st., der ikke bebor ejendommen.

9) Bestyrelsen har besluttet at ekskludere [redacted], Halfdangsgade 34, 2. tv., der ikke bebor ejendommen.

-----  
Tirsdag den 30. oktober 2007 kl. 19.00 afholdtes andelsboligforeningens ordinære generalforsamling på Skolen på Islands Brygge.

89 andelslejligheder var repræsenteret, heraf 14 ved fuldmagt.

Endvidere deltog advokat Finn Træff fra Administrationshuset A/S.

Ad 1) Valg af dirigent

Foreningens formand, Peter Høy bød de fremmødte andelshavere velkommen, og foreslog advokat Finn Træff, Administrationshuset som dirigent og referent.

Dirigent og referent blev enstemmigt valgt.

Forslaget var herefter foreløbigt vedtaget. Forslaget skal endeligt vedtages på en senere generalforsamling.

Ny formulering af vedtægternes § 6, stk. 3, pkt. a bliver herefter:

*Til forældre, børn, adoptivbørn eller en person med hvem andelshaveren i mindst to år umiddelbart forud for overdragelsen, under samtlivslignende forhold har haft fælles husstand eller ved bytning med anden andelshaver i ejendommen eller en andelshaver i en anden andelsboligforening.*

Ad 4) Ændring af vedtægterne mht. grænse for sammenlægning på 150 kvm.

Peter Høy motiverede forslaget.

Der var andelshavere, der talte for og imod forslaget, og der var livlig debat.

Forslaget kom til skriftlig afstemning med følgende resultat:

51 stemte for forslaget  
36 stemte imod forslaget

Da forslaget krævede 2/3 flertal, jf. vedtægternes § 24, var forslaget forkastet.

Bestyrelsen meddelte på den baggrund, at man fremover ikke længere vil håndhæve en sådan grænse.

Ad 5) Ændring af vedtægterne mht. stop for opskrivning til sammenlægning i stuen, 1. og 2. sal.

Peter Høy motiverede forslaget.

Charlotte Wichmann Sørensen motiverede sit ændringsforslag.

Der var andelshavere, der talte for og imod forslaget, og der var livlig debat.

Forslaget kom til skriftlig afstemning med følgende resultat:

19 stemte for forslaget  
35 stemte for Charlottes ændringsforslag  
32 stemte imod forslaget  
2 stemte blankt

Stemmer for forslaget måtte tillige anses for stemmer for Charlottes ændringsforslag, der var mindre vidtgående.

Da forslaget krævede 2/3 flertal, jf. vedtægternes § 24, og der ikke var sådant flertal for hverken det ene forslag, eller det andet forslag var forslagene forkastet.

Bestyrelsen meddelte på den baggrund, at man fremover ikke længere vil håndhæve et sådant stop for sammenlægning.

Ad 6) Tiltrædelse af bestyrelsens beslutning om at ekskludere ~~\_\_\_\_\_~~

Peter Høy motiverede forslaget.

Anders Bo Nielsen oplæste en skriftlig erklæring fra ~~\_\_\_\_\_~~

Dirigenten takkede for valget, og oplyste at der var 89 stemmeberettigede tilstede ved generalforsamlingen.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt i henhold til foreningens vedtægter, der foreskriver at ekstraordinær generalforsamling skal indkaldes skriftlig med 14 dages varsel.

Idet  $\frac{3}{4}$  af foreningens medlemmer ikke var repræsenteret på generalforsamlingen, var generalforsamlingen ikke beslutningsdygtig med hensyn til vedtægtsændringer. Sådanne forslag skal derfor genvedtages på en senere generalforsamling.

Anders Bo Nielsen var mødt med fuldmagt fra [redacted], og han forespurgte, hvorfor han ikke havde fået udleveret stemmesedler. Dirigenten oplyste, at dette skyldtes, at [redacted] var ekskluderet af foreningen i medfør af vedtægternes § 8, og derfor ikke havde stemmeret. Da [redacted] havde bedt om at få forelagt eksklusionen for generalforsamlingen, havde han ret til at være til stede for at tale sin sag.

Der fremkom ikke indvendinger imod generalforsamlingens beslutningsdygtighed iht. den udsendte dagsorden.

Ad 2) Bestyrelsen foreslår præcisering af vedtægternes § 6 om muligheden for dispensation af helbredsmæssige årsager og ved skilsmissebørn.

Peter Høy motiverede forslaget.

Der blev spurgt hvilken løsning, der ville give ældre andelshavere bedst mulighed for at få en lejlighed i stuen. Hertil svarede Peter Høy, at dette ville være forslag A.

Forslaget kom til skriftlig afstemning med følgende resultat:

63 stemte for forslag A  
12 stemte for forslag B  
7 stemte for både forslag A og B  
7 undlod at stemme

Forslag A var herefter foreløbigt vedtaget. Forslaget skal endeligt vedtages på en senere generalforsamling.

Ny formulering af vedtægternes § 6, stk. 6, pkt. 1 og 2 bliver herefter:

*Uanset stk. 3, pkt. b), stk. 4 og 5 skal bestyrelsen i følgende tilfælde være berettiget til at dispensere fra ventelisterne og tildele en anden andelshaver forkøbsret til en et- eller toværelses lejlighed. Bestyrelsen kan ikke henvise til en hjørnelejlighed, til en sammenlagt lejlighed eller til en anden lejlighed, hvortil en anden andelshaver er skrevet op til sammenlægning.*

Ad 3) Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes § 6, stk. 3, pkt. a), mht. tydeliggørelse af den eksterne bytteret.

Peter Høy motiverede forslaget.

Der var ingen debat.

Forslaget blev herefter vedtaget med samtlige 89 stemmer for forslaget.

Der var andelshavere, der talte for og imod forslaget, og der var livlig debat.

En del af debatten vedrørte det økonomiske aspekt af eksklusionen, herunder hvilken andelskrone en ekskluderet andelshaver skal afregnes til.

Advokat Finn Träff redegjorde for konsekvenserne af en eksklusion, herunder at der ikke ved selve eksklusionen er taget stilling til hvilket beløb, der skal afregnes overfor den ekskluderede. Ifølge en landsretsafgørelse fra 2006 kan en ekskluderet andelshaver dog ikke forlange at få andel i værdistigning efter at andelshaveren er i misligholdelse.

Anders Bo Nielsen fik på vegne af [redacted] det sidste ord.

Forslaget kom til skriftlig afstemning med følgende resultat:

71 stemte for forslaget  
12 stemte imod forslaget  
5 stemte blankt

Tonni Hellebek var herefter endeligt ekskluderet af foreningen.

Ad 7) Bestyrelsen har besluttet at ekskludere [redacted], Leifsgade 19, st. tv., der ikke bebor ejendommen.

Forslaget blev trukket tilbage, idet [redacted] ikke har gjort indsigelse og i øvrigt efterfølgende frivilligt har underskrevet salgsdokumenter.

Ad 8) Bestyrelsen har besluttet at ekskludere [redacted], Artillerivej 70, st., der ikke bebor ejendommen.

Jan Sandison motiverede forslaget.

[redacted] redegjorde for sin version af sagen, herunder at eksklusionsgrundlaget var klart mere spinkelt end i den forudgående sag.

[redacted] tilbød herunder at sælge andelsboligen omkring 1. januar 2008 til gammel andelskrone, såfremt bestyrelsen ville trække eksklusionen tilbage. På den måde ville de kunne forlade foreningen på en ordentlig måde.

Der var andelshavere, der talte for og imod forslaget, og der var livlig debat.

En del andelshavere fandt ikke, at det var rigtigt, at generalforsamlingen kunne blive afskåret fra at give sin mening til kende, såfremt de ekskludere indgik en aftale med bestyrelsen på generalforsamlingen.

[redacted] fastholdt sit tilbud til bestyrelsen.

Bestyrelsen ønskede efter en kort rådslagning ikke et indgå på en sådan aftale. Bestyrelsen mente, at man havde taget de sager op, der objektivt kunne bære en eksklusion, men at man i øvrigt ville lade det være op til generalforsamlingen at træffe sit valg.

[redacted] fik det sidste ord.

Forslaget kom til skriftlig afstemning med følgende resultat:

32 stemte for forslaget  
45 stemte imod forslaget  
3 stemte blankt

Eksklusionen af [redacted] var herefter bortfaldet.

Ad 9) Bestyrelsen har besluttet at ekskludere [redacted], Halfdansgade 34, 2. tv., der ikke bebor ejendommen.

Peter Høy motiverede forslaget.

[redacted] var hverken mødt eller repræsenteret, og der var ingen, der ønskede at kommentere forslaget i øvrigt.

Forslaget kom til skriftlig afstemning med følgende resultat:

66 stemte for forslaget  
8 stemte imod forslaget  
4 stemte blankt

[redacted] var herefter endeligt ekskluderet af foreningen.

Dirigenten hævede forsamlingen kl. ca. 22.45.

København den: 01.11.2007

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Bestyrelsen

[redacted]

Dirigenten

[redacted] Navne er slettet af administration/bestyrelsen.